

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

Table with 2 columns: Symbol and Description. Categories include: 1. Festsetzungen, 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. Bauweise, Baugrenzen, 4. Verkehrsflächen, 5. Grünflächen, 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 8. Sonstige Planzeichen, II. Nachrichtliche Übernahmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauGB sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig.
1.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)
2.1 Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahnmitte) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudebreite. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 4 Abs. 2 NBauVO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.
2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,3 m über dieser liegen.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 u. § 23 Abs. 3 BauNVO)
3.1 Bauweise in den Wohngebieten WA 3
In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude im WA 3 bei Einzelhäusern 35 m nicht überschreiten darf. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Länge von 11 m zulässig. Die Einzelhäuser dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Bei Doppelhäusern ist an jeweils einer Grundstücksseite kein Grenzabstand erforderlich. Im Übrigen gelten die Regelungen zum Grenzabstand der NBauVO.
3.2 Bauweise in dem Wohngebiet WA 4
In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 40 m nicht überschreiten darf. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Länge von 15 m zulässig. Die Einzelhäuser dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden. Bei Doppelhäusern ist an jeweils einer Grundstücksseite kein Grenzabstand erforderlich. Im Übrigen gelten die Regelungen zum Grenzabstand der NBauVO.
3.3 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.
4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 6 BauGB)
5.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf den Grundstücken je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m². Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
5.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einzelhäuser mit einer Wohneinheit und Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Eine Grundstücksstellung ist möglich, wenn beide neu entstehenden Grundstücke mehr als 250 m² Fläche haben.
6. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)
6.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreifen und Wegenanlagen.
6.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuhaltenden wasserrechtlichen Einleitetaubnis.
6.3 Die Regenrückhaltefläche und die angrenzenden Bereiche sind als Landschaftsrasenfläche (Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2) anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Ausföhrung von wasserwirtschaftlich und zur Verkehrssicherheit notwendigen Maßnahmen ist zulässig. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Die gekennzeichneten Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind zum Schutz der Wallhecke als extensiv gepflegte Grünflächen oder Blumenwiesen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Jegliche Eingriffe in den Boden (z. B. Versiegelung, Verdichtung, Abgrabungen, Aufschüttungen) und die Lagerung von Gegenständen dürfen nicht vorgenommen werden. Die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist untersagt. Die Wallhecke selbst ist von der Art Prunus serotina (Späte Traubenkirsche) nachhaltig zu befeuern. Gehölzfreie Abschnitte sind im Anschluss mit folgenden ortstypischen einheimischen Sträuchern bzw. kleinen Bäumen zu bepflanzen: Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna); Qualität: 2 x verpflanz 60 - 100 cm.
7.2 Die gekennzeichnete Fläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist als extensiv gepflegte gepflegte Grünflächen oder Blumenwiesen anzulegen. Innerhalb der Fläche sind vier Obstbäume (Hochstamm, 180 - 200 cm) in einem Abstand von 8 - 10 m zu pflanzen. Entlang der südlichen Grenze ist in einem 3 m breiten Streifen eine Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten und beim Abgang zu ersetzen. Vorschläge für Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Korkkirsche (Cornus mas), Pfaffenhuhen (Euonymus europaeus); Qualität: 2 x verpflanz 60 - 100 cm, Pflanzraster 1,5 x 1,5 Meter.
7.3 Außenbeleuchtungen an baulichen Anlagen sowie freistehende Beleuchtungsanlagen (z. B. Laternen) sind nur unter Verwendung von insektenleuchten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin mit einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlungswinkel bis maximal 70° zulässig.
8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand als frei wachsende Bäume und Sträucher langfristig zu erhalten und, soweit durch Abgang von Gehölzen notwendig, durch Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen zu sichern.
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der rückwärtig liegenden Baugrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 NBAUO)

- Die gemäß § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) begründeten gestalterischen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.26
1. Dacheindeckung, Dachfarben und Regenerative Energien
Für die Dacheindeckung der Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farböne gelten die RAL-Farbwerte für:
- rote Farböne: 2001, 2002, 2012, 3000, 3011, 3013, 3016 und 3031,
- blaue Farböne: 5000 - 5011, 5013 - 5017, 5019, 5020 und 5022 - 5024,
- grüne Farböne: 6001 - 6016, 6018, 6020, 6022 - 6026 und 6028 - 6032,
- graue Farböne: 7002 - 7022 und 7024 - 7026,
- braune Farböne: 8001 - 8022 und 8024 - 8028,
- schwarze Farböne: 9004, 9011 und 9017.
Es sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung geeignete Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlage).
Ausnahmsweise können auch Regen- und Schieferendeckungen verwendet werden.
Ausnahmen zu Art und Farbe der Dacheindeckung bis zu einer Grundfläche von 40 m² je Wohneinheit sind bei der Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, bei Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Bauteilen und Wintergärten zulässig.
2. Dachneigung
Es sind nur Warm-, Pull-, Satteldächer und abgewalmte Giebelzpitzen mit Dachneigungen zwischen 20° und 50° zulässig.
Ausnahmen zur Dachneigung sind bei der Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, bei Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Bauteilen und Wintergärten zulässig.
3. Außenwandflächen
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Putz, Holzverschalungen oder Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011+A1:2015, Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel und DIN 105-100:2012-01 'Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften') oder Kombinationen aus den Materialien zu gestalten. Als Grundlage für die zulässigen Farböne gelten die RAL-Farbwerte für:
- gelbe Farböne: 1001 und 1002,
- rote Farböne: 2001, 2002, 2004, 2008 - 2010, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013 u. 3016,
- graue Farböne: 7032, 7035 und 7038,
- braune Farböne: 8001 - 8022 und 8024 - 8028,
- weiße Farböne: 9001, 9010, 9013, 9015
- blaue Farböne: 5000 - 5011, 5013 - 5017, 5019, 5020 und 5022 - 5024.
Es ist eine einheitliche Farbgebung je Material vorzunehmen.
Ausnahmen zur Gestaltung von Außenwandflächen sind bei der Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, bei Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Bauteilen und Wintergärten zulässig.
4. Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege) sind als lebende Hecken oder mit durchlässigem Material (bspw. Holz- oder Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,0 m anzulegen.
5. Vorgärten
Die Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenzugewandten Seite der Wohngebäude (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- und Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig.
Ausnahmen sind im Bereich des Dachbestandes sowie für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Wallhecken
Wallhecken unterliegen gemäß § 22 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG gesetzlichem Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten, die der Gesunderhaltung und Förderung der aufwachsenden Sträucher und Bäume dienen.
2. Waldbestand
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches besteht eine mögliche Betroffenheit durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste u. ä.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017.
2. Bodenfunde
An der östlichen Grenze verläuft der Weg "Spetzer". Dabei handelt es sich um einen vorgeschichtlichen bis mittelalterlichen/neuzeitlichen Bohlenweg. Dieser sowie begleitende Befunde sind nicht auszuschließen. Um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, sollten frühzeitig Prospektionen stattfinden. Das Nähere ist mit den weiter unten genannten Institutionen abzustimmen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten andere oder weitere ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleanalysen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenastraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrnenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altlastabfragen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Bodenenschutzbehörde, zu informieren.
4. Bodenschutz
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen. Hier sind insbesondere die Hinweise DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.
5. Verwendung überschüssigen Bodens
Fällen bei Bau- und Ausbuhmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Hier sind insbesondere die Hinweise DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.
6. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.
7. Maßnahmen an Gewässern
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
8. Abfallentsorgung
Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.
9. Leitung ungenau
Die tatsächliche Lage der Leitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Baubarbeiten oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. S.3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 11 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES ENERGIEERSCHÜNGSGESETZES UND ANDERER ENERGIEWIRTSCHAFTLICHER VORSCHRIFTEN (ENSG/LÄNDG) VOM 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN PERSONALVERTRETUNGSGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES VOM 22.09.2022 (NDS. GVBL. S. 588) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 8 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES GESETZES ÜBER DEN NATIONALPARK „NIEDERSÄCHSISCHES WATTEWIEKER“ UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN AUSFÜHRUNGSGESETZES ZUM BUNDESATURSCHUTZGESETZ SOWIE ZUR ÄNDERUNG WEITERER GESETZE VOM 22.09.2022 (NDS. GVBL. S. 578) HAT DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.26 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
GROßEFEHN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

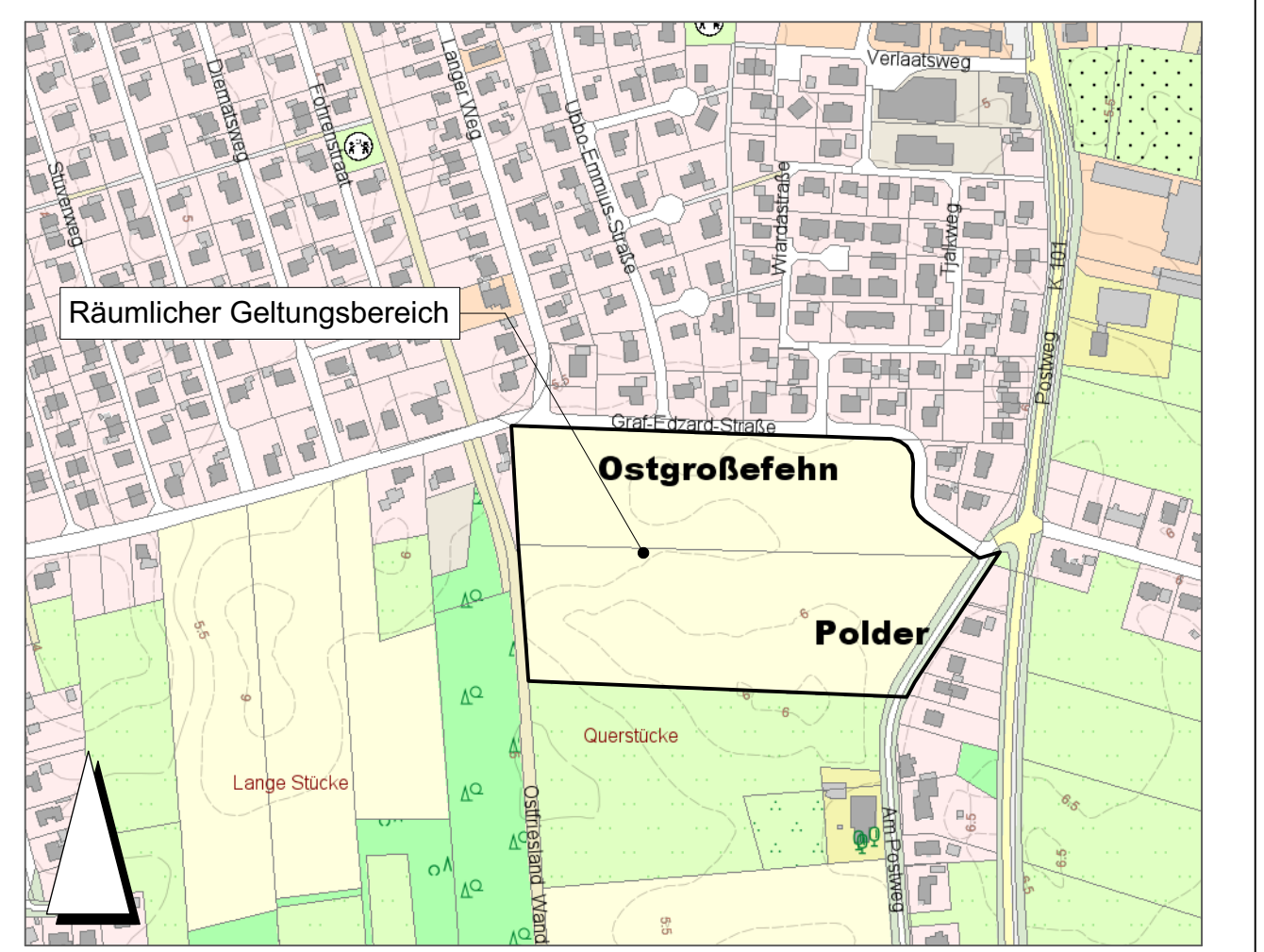
VERFAHRENSVERMERKE

Table with 6 columns: PROJ.-NR., PROJEKTLTG., BEARBEITUNG, GEPRÜFT, BLATTGR., VERFAHRENSART. Includes details for project 10899, plan number 2022_10_20_10899_BP8_26_E.vwx, date 20.10.2022, and status Entwurf.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

Table with 6 columns: PROJ.-NR., PROJEKTLTG., BEARBEITUNG, GEPRÜFT, BLATTGR., VERFAHRENSART. Includes details for project 10899, plan number 2022_10_20_10899_BP8_26_E.vwx, date 20.10.2022, and status Entwurf.

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



Official header for the municipality of Großefehn, including the coat of arms, name 'GEMEINDE GROßEFEHN', and contact information for Thalens Consult GmbH, Ingenieure - Architekten - Stadtplaner.